

Årsredovisning

BRF TULLEN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 735000-1900

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas

genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Tullen

kallas härmed till årsmöte

torsdagen den 21 mars 2013, kl 18.00

Lokal: Servicehuset Fregatten, Pantarholmskajen 18

Dagordning enligt stadgarna § 22

Jämte tillägg:

Inlämnad motion angående

- Termostaten till värmen
- Suppleanter i Styrelsen

Medtag denna årsredovisning till årsmötet!

VÄLKOMNA

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) **Stämmans öppnande**
- b) **Fastställande av röstlängd**
- c) **Val av stämмоordförande**
- d) **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
- e) **Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet**
- f) **Val av rösträknare**
- g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning**
- i) **Framläggande av revisorernas berättelse**
- j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- k) **Beslut om resultatdisposition**
- l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning**
- o) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande**
- p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- r) **Val av valberedning**
- s) **Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende angående termostaten till värmen och suppleanter i Styrelsen**
- t) **Stämmans avslutande**

Motion till årsstämman
2013 Bof. Tullen.

Angående termostaten
till elementen.

Att den ändras eller
byts ut så att vi
boende kan få den
värme i lägenheten
som passar oss.

Birgitta Ohlsson
Stina Norden Berg

Styrelsens yttrande över motion: "Angående termostaten till värmen"

Motionärer: Birgitta Ohlsson och Stina Norden Berg

Bostadsrättsföreningen har under de senaste åren gjort stora insatser i huset för att förbättra kvaliteten och därmed undvika framtida större kostnader samt gagnat framtida drift genom miljö- och energisparande åtgärder. Huset står därmed väl anpassat till framtiden samtidigt som värdet på varje lägenhet blivit högre.

En del i "miljö- och energisparande åtgärder" har varit att sätta in nya moderna ventiler och termostater i alla element. Dessa är justerade så att vi får ut bra värme till rimligt pris. Värmen är anpassad en bit över de normer som finns. Man har sett till så att justeringar är anpassade till varje lägenhet. Styrelsen kommer också framöver att följa upp med åtgärder som ska göra så att hela värmesystemet ska fungera optimalt och att vi därmed också kan få ut full effekt.

Att generellt återgå till högre temperaturer som ger högre kostnader anser styrelsen inte ligga i dess uppdrag.

Styrelsen föreslår därmed, med hänvisning till ovanstående svar, årsstämman besluta att avslå motionen.

MOTION

Till brf Tullen, Karlskrona årsstämma 2013

Underteckande föreslår härmed att brf Tullens ordinarie stämma 2013 beslutar enl nedanstående förslag:

Att antalet suppleanter i styrelsen reduceras till en, möjligen högst två. Som skäl till detta vill vi anföra:

I stadgarna står att antalet suppleanter skall vara minst tre. En gammal skrivning som möjligen kan ha sitt ursprung i att det skall vara minst tre styrelseledamöter.

Eftersom styrelsen är beslutsför vid minst tre närvarande ledamöter skulle det behövas att samtliga i styrelsen skulle få förhinder för att tre suppleanter skall gå in som ersättare. Vid en sådan situation, som är hypotetisk, ställs väl antagligen sammanträdet in. Det har aldrig inträffat i brf Tullen så vitt vi vet.

Tidigare har det varit så att styrelsesuppleanterna inte varit kallade till styrelsesammanträden, men hade möjlighet att närvara om intresse fanns. De flesta nyttjade den möjligheten. Något arvode utgick inte. Vid kallelse utgick självklart arvode eftersom de ersatte någon ordinarie.

Idag kallas enl uppgift samtliga tre suppleanter och arvoderas. Vid en sammanträdesfrekvens på åtta sammanträden innebär det en kostnad för föreningen om 4.000 kr per suppleant.

En helt onödig kostnad för föreningen.

Vi föreslår stämman att bifalla vår motion.

Karlskrona 2013-01-25


Nils Andersson


Ingmar Månsson

Styrelsens yttrande över motion: Suppleanter i styrelsen

Motionärer: Nils Andersson och Ingmar Månsson

Styrelsen håller med motionärerna i sak och menar till och med att suppleanter i styrelsen nu börjar bli förlegat. De har funnits mera som en garanti för att styrelsen i möjligaste mån ska vara fulltalig vid omröstningar. Idag är det mycket ovanligt att en styrelse går till omröstning i frågor. Man uppnår oftast konsensus genom konstruktiva diskussioner. Skulle omröstning behövas reglerar stadgarna detta utan suppleanter.

Nuvarande styrelse är till stora delar ny med nyvald ordförande 2012. Vi är överens om att vi under detta första år fungerat väl och tillsammans löst många för föreningen viktiga frågor. De flesta i styrelsen har till valberedningen meddelat att man står till förfogande för omval och att nuvarande styrelse då kan tänka sig att jobba vidare ytterligare en mandatperiod. Vi har sett det som en fördel att ha ledamöter med olika åldrar och olika kompetenser med i styrelsen. Då fungerar det inte med att någon, oavsett ordinarie ledamot eller suppleant, inte finns med på de flesta styrelsemöten. Alla har behövts både i samtal och i verksamhet i huset.

Vad gäller arvodeskostnader konstaterar vi att både styrelsen 2011 och den nuvarande styrelsen har förbrukat betydligt mindre än den summa resp årsstämma beslutat om.

Skulle vi nu minska ner antalet suppleanter eller helst ta bort begreppet suppleanter krävs en stadgeändring tagen vid ordinarie och/eller extra stämma. Styrelsen anser att det behövs mer tid att förankra denna stadgeändring men att det mycket väl kan göras till nästa års stämma.

Styrelsen föreslår därmed, med hänvisning till ovanstående, att stämman beslutar

att styrelsen får i uppdrag att förankra frågan om suppleanter vidare och

att motionen därmed anses besvarad

Åtgärder under 2012

Enligt förra årets redovisning var 2011 "det intensivaste året för föreningen". Vid föreningens årsstämma valdes en styrelse, som, med undantag av två ledamöter, bestod av nya ledamöter. Det inkluderar en ny ordförande, som trots kort tid i föreningen, tog på sig uppdraget när Ingmar Månsson efter många aktiva år lämnade detsamma. Ett arbetsutskott, bestående av 3 ledamöter, bildades för att snabbt tillsammans kunna agera mellan våra styrelsemöten.

Den nya styrelsen fick direkt gå in i uppgiften att fullfölja och avsluta det "intensiva året" förra styrelsen lämnat. Med förenade krafter lyckades vi, om än något försenat, med gott resultat avsluta det s k VVS-projektet.

Här följer en sammanfattning av en del av de åtgärder som genomförts.

- Mycket tid under våren och sommaren gick åt till att följa upp VVS-projektet. Besiktningar och bevakningar av allt, från stort till smått, blivit gjort tog mycket tid under våren och in på sommaren.
- Eftersom entreprenaden (VVS) blivit billigare än väntat kunde vi komma överens med Dynacon att använda knappt 1 miljon kr till annat som var prioriterat. Detta i stället för att endast få behålla hälften av summan enligt ursprunglig entreprenad. Dynacon fortsatte därför med att lägga nya plattor i hela yttre entrén inkl dörrar och asfaltering, byta trasiga garagedörrar samt installera nya ventiler och termostater i samtliga radiatorer.
- Entrén gjordes än snyggare med ett stort fotomontage och konstsmäckning.
- På sensommaren blev vi tvungna att beställa reparation av taket på höghuset där vattensamlingar vid plåtkåporna förorsakade läckage. Vi fullföljde sedan det arbetet genom att själva skrapa och måla plåtkåporna. Ingvar, med hjälp av AU, hade tre härliga eftermiddagar i höstsolen på taket!
- När hösten kom inleddes arbetet med att göra om gamla soprummet vid B-ingången till en verkstad och förråd till vicevärden. Ingvar byggde arbetsbord och satte upp skåp, det blev mycket funktionellt.
- Under hösten fick vi också ordning på våra cyklar och det blev bättre plats i cykelförråden. Detta ska följas upp fortlöpande.
- Under hösten tog vi också tag i en ordentlig uppsnyggning av styrelserummet. En arbetsgrupp gjorde ett mycket bra jobb med att planera hur det skulle kunna se ut, sortera ut och plocka bort allt som inte längre behövdes och "styla" hela lägenheten så det blev en ny snygg föreningslokal. Andra gjorde hantverksjobbet på kvällar och helger och därmed räckte pengarna i lägenhetens inre fond till material och en del andra inköp. Roligt när så många är med och hjälper till!
- Ytterligare en arbetsgrupp har diskuterat om åtgärder i trädgården. Fortsatt jobb med detta ska ske i vår.
- Ända fram till jul-och nyårshelgen orsakade inställningsarbeten med värmen mycket jobb.

Tack till Dynacon, Nättraby rör, Riksbyggen m fl för gott samarbete.

Ett särskilt tack till vår vicevärd Ingvar Haraldsson för gott samarbete och för allt arbete han gör i huset.

Traditionsenliga aktiviteter har genomförts i huset. Störst av allt blev dock ett mycket lyckat 50-årsjubileum. Låt oss ta den glädjen med oss fram till 60-årsjubileet och därmed få en gemytlig och trivsamt tid tillsammans i vårt nu väl rustade hus!

Lasse Liljegen
ordf

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TULLEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lars-Erik Liljegren	Ordförande	Stämman	2013
Daniel Lindsjär	Vice ordförande	Stämman	2013
Gunnar Svensson	Sekreterare	Stämman	2013
Lars Sandell	Ledamot	Stämman	2013

Styrelsesuppleanter

Andreas Ek		Stämman	2013
Barbro Fridolfsson		Stämman	2013
Åke Georg Björk		Stämman	2013

I tur att avgå är samtliga ledamöterna och samtliga suppleanter.

Ordinarie revisorer

Ella Haraldsson	Revisor	Stämman	2013
Ernst & Young	Auktoriserad revisor		

Revisorssuppleanter

Per Olof Eriksson		Stämman	2013
-------------------	--	---------	------

Valberedning

Ingvar Haraldsson	Valberedning	Stämman	2013
Lena Tvede-Jensen	Valberedning	Stämman	2013

Studieorganisatör

Jarl Olsson	Studieansvarig	Styrelsen	
-------------	----------------	-----------	--

Vicevärd

Ingvar Haraldsson	Vice värd	Styrelsen	
-------------------	-----------	-----------	--

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Posse 6 i Karlskrona kommun med därpå uppförda 1 st byggnader med 69 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Landsvägsgatan 21 A-C i Karlskrona.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6		56	3	2	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	10	29

Total bostadsarea: 4 794 kvm

Total lokalarea: 140 kvm

Årets taxeringsvärde 35 294 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 294 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 832 kr och planerat underhåll för 3 069 505 kr.

Underhållsplan

År 2012 utfördes byte av kall- och varmvatten, målning av takkupor, vindskivor och hängrännor. En ny tvättmaskin har köpts in. Styrelserummet har fått en totalrenovering med hjälp av den inre fonden. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 69 000 kr för år 2013.

Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2013 sker med 500 000 till den yttre underhållsfonden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

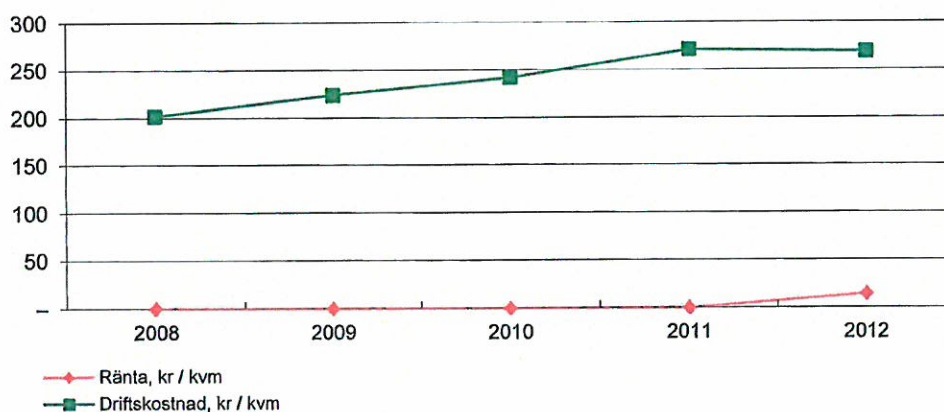
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 april 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar 75 st den 31 december 2012

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a VVS projektet med byte av varm och kallvatten rören. Driftskostnaderna i föreningen är nästan lika jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har tillkommit, p.g.a. nytaget lån för VVS projektet.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 649	2 609	2 607	2 609	2 535
Årets resultat	- 2 347	785	582	- 1 259	1 055
Resultat efter fondförändringar	222	332	423	132	355
Balansomslutning	9 327	9 212	8 496	7 821	9 013
Soliditet %	64%	90%	88%	88%	90%
Likviditet %	271%	325%	326%	266%	401%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,13%	0,14%	0,20%	0,21%	0,08%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	559	551	550	534	534
Driftskostnad, kr / kvm	269	271	242	224	202
Ränta, kr / kvm	14	-	-	-	-
Underhållsfond, tkr	5 635	5 183	5 024	6 413	5 713
Lån, kr / kvm	497	-	-	-	-

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 559 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Kone	Hissar
Com Hem	Kabeltv
Siemens	Styr- och reglerutrustning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 510 098
Årets resultat före fondförändring	-2 348 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 069 505
Summa överskott	<u>2 731 417</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 731 417

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 650 230	2 612 274
Hyses- och avgiftsbortfall		- 3 570	- 3 579
Övriga förvaltningsintäkter		1 957	0
		<u>2 648 617</u>	<u>2 608 695</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 43 832	- 35 546
Planerat underhåll		-3 069 505	- 47 421
Fastighetsavgift/skatt		- 97 125	- 92 778
Driftskostnader	2	-1 327 177	-1 338 157
Övriga kostnader	3	- 75 505	- 55 852
Personalkostnader	4	- 83 708	- 93 046
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 251 485	- 202 884
		<u>-4 948 337</u>	<u>-1 865 684</u>
Rörelseresultat		-2 299 720	743 011
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	23 302	41 644
Räntekostnader och liknande poster		- 70 767	0
		<u>- 47 465</u>	<u>41 644</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 347 185	784 655
Inkomstskatt		0	48 977
Årets resultat		-2 347 185	833 632
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 069 505	47 421
Förändring av underhållsfond		<u>2 569 505</u>	<u>- 452 579</u>
Resultat efter fondförändring		222 320	381 053

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 680 878	4 931 463
Maskiner och inventarie	8	1 275	2 175
Pågående byggnation och förskott		0	1 312 500
		<u>6 682 153</u>	<u>6 246 138</u>
Summa anläggningstillgångar		6 682 153	6 246 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		209 864	213 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 579	54 754
		<u>266 443</u>	<u>267 983</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 500 000	2 150 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		875 769	544 748
		<u>878 769</u>	<u>547 748</u>
Summa omsättningstillgångar		2 645 212	2 965 731
SUMMA TILLGÅNGAR		9 327 365	9 211 869

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		154 070	154 070
Underhållsfond		3 066 460	5 635 965
		<u>3 220 530</u>	<u>5 790 035</u>
Balanserat resultat		2 510 098	2 129 045
Årets resultat		-2 348 186	833 632
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 069 505	47 421
		<u>2 731 417</u>	<u>2 510 098</u>
Summa eget kapital		5 951 947	8 300 133
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 400 000	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		50 000	0
Förskottsavgifter och hyror		172 115	213 982
Leverantörsskulder		78 840	76 825
Medlemmarnas reparationsfond		505 551	510 980
Övriga kortfristiga skulder		2 564	2 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	166 348	107 535
		<u>975 418</u>	<u>911 736</u>
Summa skulder		3 375 418	911 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 327 365	9 211 869
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		5 495 000	0
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring

mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	65 år	2026
Balkonginglasning	Progressiv	30 år	2026
Hissar	Progressiv	20 år	2016
Garageöppnare	Rak	10 år	2014
Fönsterbyte	Rak	33 år	2038
Badbrygga	Rak	10 år	2014
VVS varm o kallvatten	Rak	50 år	2062

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 678 096	2 640 312
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 81 744	- 81 744
Hyror, lokaler	1 584	1 584
Hyror, garage	27 336	27 336
Hyror, p-platser	24 958	24 786
	<u>2 650 230</u>	<u>2 612 274</u>

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	28 219	28 212
Arvode förvaltning	69 856	69 115
Kabel-TV	77 940	75 513
Juridiska kostnader	440	0
Revisionsarvode, externt	10 250	16 500
Möteskostnader	7 283	6 216
Övriga förvaltningskostnader	8 195	1 130
Fastighetsskötsel	25 500	90 036
Städ	66 936	59 187
Obligatoriska besiktningar	36 981	49 673
Bevakningskostnader	9 718	20 747
Snöröjning	14 125	34 950
Förbrukningsmateriel	14 472	23 884
Fordons- och maskinkostnader	0	10 488
Vatten	243 900	239 946
El	89 279	106 415
Uppvärmning	578 960	459 240
Sophantering	45 123	46 905
	<u>1 327 177</u>	<u>1 338 157</u>

Not 3 Övriga kostnader

Fritidsmedel	53 565	32 729
Kontorsmateriel	7 713	12 047
IT-kostnader	1 627	2 409
Telefon och porto	2 951	3 234
Konsultarvoden	4 785	0
Bankkostnader	175	0
Övriga externa kostnader	4 689	5 433
	<u>75 505</u>	<u>55 852</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till städpersonal	0	9 083
Styrelsearvode	14 000	14 600
Sammanträdesarvode	21 000	25 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 024	0
Arvode valberedningen	2 000	0
Arvode vicevärd	35 000	26 000
Föreningsvald revisor och studievägledare	4 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	0	500
Summa	77 024	77 683
Sociala kostnader	6 684	15 363
	83 708	93 046

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	43 685	40 565
VVS varm och kallvatten	40 000	
Balkonginglasning	35 148	32 637
Hissar	40 351	37 381
Byggnadsinventarier	84 233	84 233
Inventarier, verktyg och installationer	900	900
Installationer	7 168	7 168
	251 485	202 884

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 528	1 314
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	20 395	39 971
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	15	79
Skattefria intäkter	1 364	280
	23 302	41 644

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	2 772 978	2 772 978
Mark	400 000	400 000
VVS, varm och kallvatten	2 000 000	0
Balkonginglasning	1 595 270	1 595 270
Soprum	204 468	204 468
Energibesparande åtgärder	299 000	299 000
Hissar	608 000	608 000
Garageöppnare	71 675	71 675
Fönsterbyte	2 807 762	2 807 762
	<u>10 759 153</u>	<u>8 759 153</u>

Summa anskaffningsvärden	10 759 153	8 759 153
--------------------------	------------	-----------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 627 172	-1 586 607
Balkonginglasning	- 645 031	- 612 394
Soprum	- 204 468	- 204 468
Energibesparande åtgärder	- 299 000	- 299 000
Hissar	- 375 773	- 338 392
Garageöppnare	- 58 538	- 51 370
Fönsterbyte	- 617 708	- 533 475
	<u>-3 827 690</u>	<u>-3 625 706</u>

Årets avskrivningar byggnader	- 43 685	- 40 565
Årets avskrivningar VVS	- 40 000	
Årets avskrivningar balkonginglasning	- 35 148	- 32 637
Årets avskrivning hissar	- 40 351	- 37 381
Årets avskrivning garageöppnare	- 7 168	- 7 168
Årets avskrivning fönsterbyte	- 84 233	- 84 233
	<u>-4 078 275</u>	<u>-3 827 690</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
--	--	--

Restvärde enligt plan vid årets slut	6 680 878	4 931 463
Varav		
Byggnader	1 102 121	1 181 053
Mark	400 000	400 000
VVS varm och kallvatten	1 960 000	0
Balkonginglasning	915 091	950 239
Hissar	191 876	232 227

	2012-12-31	2011-12-31
Garageöppnare	5 969	13 137
Fönsterbyte	2 105 821	2 190 054
Taxeringsvärden		
bostäder	25 000 000	25 000 000
lokaler	135 000	135 000
mark	10 159 000	10 159 000
Totalt taxeringsvärde	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>varav byggnader</i>	25 135 000	25 135 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Badbrygga	9 000	9 000
Nyckelskåp	9 375	9 375
Summa anskaffningsvärden	<u>18 375</u>	<u>18 375</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Badbrygga	- 6 825	- 5 925
Nyckelskåp	- 9 375	- 9 375
	<u>- 17 475</u>	<u>- 15 300</u>

Årets avskrivningar

Badbrygga	900	900
Nyckelskåp	0	0
	<u>900</u>	<u>900</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan 18 375 16 200

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Badbrygga	1 275	2 175
Nyckelskåp	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 804	19 233
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	1 571
Upplupna ränteintäkter	5 777	5 731
Förutbetalda försäkringspremier	30 998	28 219
	<u>56 579</u>	<u>54 754</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. Avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Resultat
Vid årets början	154 070	5 635 965	1 676 466	833 632
Disposition enl årsstämmobeslut			833 632	- 833 632
Förändring av underhållsfond			2 569 505	
Avsättning till underhållsfond		500 000		
Uttag ur underhållsfond		-3 069 505		
Nya insatser och uppl. avgifter				
Årets resultat				-2 347 185
Vid årets slut	154 070	3 066 460	5 079 603	-2 347 185

Not 11 Fastighetslån

Avgår nästa års amortering		2 450 000	0
Skuld vid årets slut		- 50 000	0
		2 400 000	0

Låneinstitut

SWEDBANK HYPOTEK	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
	2,99%	2015-11-25		2 500 000	50 000	2 450 000
				2 500 000	50 000	2 450 000


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 50 000 kr årligen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Avräkning lån	30 952	0
Avräkning avtalade soc.avgifter	1 075	0
Upplupna löner och sociala avgifter	38 200	0
Upplupna elkostnader	8 320	8 711
Upplupna värmekostnader	85 617	48 336
Upplupna kostnader för renhållning	2 184	2 288
Upplupna styrelsearvode	0	48 200
	166 348	107 535

2012-12-31 2011-12-31

Karlskrona 2013-02-07



Lars-Erik Liljegren



Gunnar Svensson



Lars Sandell



Daniel Lindskär

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2013.



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Ella Haraldsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tullen. org.nr 735000-0464.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tullen för år 2012

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tullen för år 2012

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den 5/3 2013



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Ella Haraldsson
Förtroendevald revisor

PM efter avslutad revision

Riksbyggens Bostadsrättsförening Tullen

Räkenskapsår: 2012-01-01 -2012-12-31
Till: Styrelsen
Kopia: Helen Petersson, Riksbyggen
Från: Ernst & Young AB

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2012. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisions sed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och kortfristiga skulder). Efter genomförd granskning har vi inte funnit några brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några övriga brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentliga för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Karlskrona den 5/3 2013

Med vänliga hälsningar

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Robert Håkansson
Revisionsansvarig

BRF TULLEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF TULLEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se



